

*ExFoS - Expert Forensic Science*  
**XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství**  
**20. - 21. 1. 2012 v Brně**

---

**ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI  
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**ASPECTS OF EASEMENTS VALUATION CAUSED BY ENERGY SUPPLY LINES**

**Jaroslav Hába<sup>46</sup>**

**ABSTRAKT:**

*Trasa sítě technické infrastruktury (inženýrské sítě) činí v dotčené části z nezastavěného pozemku pozemek stavební, jelikož k umístění stavby byla tato část vymezena a určena územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Umístění inženýrské sítě do pozemku nebo na pozemek je věcnou a právní závadou, která předmětný pozemek zásadním způsobem a možná i zcela navždy znehodnotí. Na takto dotčené části pozemku nelze již realizovat jinou stavbu, vysadit les, zřídit rybník či provést jiná opatření ekologické stability území. Pro vlastníka se tak stává tato část pozemku v šíři zákonem stanoveného ochranného pásma inženýrské sítě zcela bezcennou, kde navíc musí strpět věcné břemeno existence cizí stavby. Za takového věcné břemeno náleží vlastníku pozemku spravedlivá a přiměřená náhrada. Stanovení výše náhrady by mělo vycházet z profitu osoby oprávněné z věcného břemene.*

**ABSTRACT:**

*The line of technical infrastructure network (underground utilities) transforms the relevant part of the site of undeveloped land into the building and construction site because this part was defined and determined as the building location by zoning decision or regulatory plan. Location of utilities at property or land is a factual and legal defect, which devaluates the land in question fundamentally and quite possibly forever. There can be no longer erected any other building, planted a forest, established pond or made other arrangements regarding ecological stability of the territory at such part of the land. The part of the land comprising underground utilities protection zone by law becomes completely worthless for the owner. Furthermore, he has to tolerate the existence of the easement of a foreign construction. Fair and reasonable compensation belongs to the owner of the land for such an easement. Determination of the amount of compensation should be based on profit of the easement beneficiary.*

**KLÍČOVÁ SLOVA:**

*stavební pozemek, věcné břemeno vedení, spravedlivá a přiměřená náhrada, profit oprávněného*

**KEYWORDS:**

*Building plot, easement, fair and adequate compensation, profit of beneficiary*

## **1 Úvod**

### **1.1 Základní idea**

- pozemek je cennější než stavba, která na něm stojí nebo bude stát (pozemek je věc, která se nedá průmyslově vyrobit; pozemek má, na rozdíl od stavby, povahu se skutečným atributem „navždy“)

---

<sup>46</sup> Jaroslav Hába, Ing. - ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., Nám.28.října 3, 602 00 Brno (+420 533 039 051, [znalciaodhadci@seznam.cz](mailto:znalciaodhadci@seznam.cz))

- pozemek dotčený stavbou sítě technické infrastruktury je pozemkem stavebním v šířce ochranného pásma této sítě, to je obecně panující názor (viz dále definice pojmu – stavební pozemek), opora rovněž např. v metodických materiálech České komory odhadců majetku, v judikátech a v odborné literatuře; pro výstavbu sítí probíhá územní řízení a je vydáno územní rozhodnutí (souhlas), mimo telekomunikačních sítí jsou ostatní stavby inženýrských sítí stavebně povolovány a kolaudovány; podle posledních informací z ČÚZK ve věci novely katastrálního zákona se uvažuje s evidencí podzemních staveb (halové garáže, podchody, metro, tunely, zásobníky apod.), záhodno by bylo vytvořit centrální evidenci tras technické infrastruktury
- definice pojmu „stavební pozemek“ dle §2 odst.1 písm.b zák.č.183/2006 Sb. (*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, ...*)
- v ochranném pásmu sítě technické infrastruktury je vlastník pozemku významně omezen (nemůže zde postavit žádnou stavbu pozemního charakteru, ani inženýrského např. větrné elektrárny, fotovoltaickou elektrárnu, ani vybudovat rybník, ani vybudovat zemědělskou farmu, silážní jámu, vysázet les, dokonce ani provádět terénní úpravy)
- k jakýmkoliv činnostem v ochranném pásmu musí mít vlastník pozemku souhlas správce nebo vlastníka sítě

### **1.1 Definice – ochranné pásmo**

Ochranná pásma staveb a zařízení (resp. bezpečnostní pásma, zabezpečovací pásma) omezují určitým způsobem užívání nemovitostí a je možno na ně pohlížet jako na významná omezení vlastnických práv a kategorizovat je jako závady na nemovitostech (obdoba věcných břemen).

Při oceňování věcných břemen s vazbou na liniové stavby slouží v souladu s příslušnými předpisy, technickými a jinými normami ke stanovení náhrady za omezení vlastnického práva.

Ochranná pásma jsou vytvářena zejména z důvodu:

- zajištění nerušeného provozu příslušného předmětu ochrany
- vyloučení (resp. zákazu) různých činností, které by mohly narušit plynulý chod předmětu ochrany
- zajištění ochrany zdraví, životů osob a zvířat a majetku osob

### **1.2 Definice – stavební pozemek**

Zák.č.183/2006 Sb. v §2 odst. 1 písm.b) uvádí : *stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, ...*

Zák.č.151/1997 Sb. v § 9 uvádí : *Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, kterými jsou*

*1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; 10) je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,.....

(2) *Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek (pozn.aut.: v našem případě neoceňujeme pozemek, ale hledáme míru znehodnocení majetku v důsledku zřízení VBř), který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod. (pozn.:tento fakt si uvědomujeme, protože ale neoceňujeme pozemek, pak vycházíme z jeho nájmu, který je zajištěn nebo určen výše uvedenými způsoby)*

Zák.č.338/1992 Sb., o DPH v §6 odst.3 (pro ilustraci) uvádí : **Stavebním pozemkem** se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora<sup>16d)</sup> anebo na základě veřejnoprávní smlouvy<sup>16d)</sup> a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

## **2 OCENĚNÍ věcných břemen (VBř), vyvolaných stavbami technické infrastruktury nejen pro účely dle zák.č.416/2009 Sb.**

### **2.1 Ocenění věcných břemen**

Ocenění VBř se provede dle :

- a) zák.č.151/1997 Sb., §18... „administrativní“ cena – nevhodný název, ale vyjadřuje účel posudku, zejména pro daňové účely
- b) zák.č.151/1997 Sb., §2 ..... obvyklá cena (hodnota), pro smluvní účely

Rozdíl spočívá v podstatě v tom, že dle §18 se jedná pouze o výnosové ocenění, při diskontaci 20% (\*5let, in rem) nebo při diskontaci 10% (\*10let, in personam), ocenění je do 5 let nebo navždy (pak stejně x5 pro věcná břemena in rem).

Dle §2 se jedná ve většině případů o výnosové ocenění, při diskontaci 7- 9% (in rem, in personam) nebo se jedná např. o nákladové nebo jiné ocenění.

**Náhrada** za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu se ve většině případů rovná součtu diskontovaných budoucích příjmů (ročního užitku) na současnou hodnotu.

**Roční užitek** vychází ze součinu plochy, která vymezuje rozsah VBř a nájmu (reálný nebo simulovaný) za tuto plochu.

**Rozsah VBř** je dán většinou součinem délky pásu dotčeného pozemku a šířky zákonného ochranného pásma (nebo jiný tvar, např.lichoběžník); šířka ochranného pásma je dána příslušným zákonem (zejména zák.č.458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zák.č.254/2001 Sb., o vodách nebo vl.nař.29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu atd.) nebo jinak zjištěnou plochou dotčené části pozemku. Rozsah VBř může být pro účely

stanovení náhrady za zřízení VBř i o tu část pozemku, které díky uložení inženýrské sítě se stane pro další využití pozemku bezcenná.

Při stanovení ročního užitku se buď vychází z obvyklého nebo simulovaného nájmu

- obvyklý nájem (reálný z nájemních smluv, sdělení obce, databáze znalců, nabídky RK)
- simulovaný nájem (z cen uvedených v kupních smlouvách, z cenových map, sdělení obce, databáze znalců, nabídky RK, z vyhlášky, rovněž Výměr MF ČR pro dočasné zábory)

Simulovaný nájem (%) :

- lesní půda (1- 4)
- zemědělská půda (1- 4)
- stavební (4-5, doporučeno 7- 9, velká města min.10, podle druhu a charakteru pozemku)

Nelze vycházet z dlouhodobých nájmu zemědělské půdy, když jednotky BPEJ byly vytvořeny v letech 1974-1980 především kvůli evidenci a inventarizaci půdy a poté ke zvýhodněnímu postavení bývalých JZD, jedná se o zjevnou diskriminaci vlastníků, cenová informace byla prvotně chápána jako podružná. Ceny zajištěné na základě BPEJ nelze považovat za obvyklé ceny zemědělské půdy.

Poznámka: Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků vyjadřuje pětímístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Informace o BPEJ slouží především pro zemědělské účely, ale lze je využít při zpracování projektu komplexních pozemkových úprav, případně pro další účely. Systém BPEJ je platný pro celé území ČR. Bonitace zemědělské půdy byla prováděna v letech 1974 až 1980. Bonitace je provedena pro zemědělskou půdu (les není ohodnocen), tj. pro ornou půdu a pro louky a pastviny. Bonitační výsledky jsou registrovány v republikové bonitační databázi. Izolinie BPEJ a jejich kódy jsou zakresleny v mapách SMO-5 a současně jsou k dispozici ve formě vektorových dat. Údaje o zastoupení BPEJ na jednotlivých parcelách jsou k dispozici na katastrálních a pozemkových úřadech. Charakteristika BPEJ a postup pro jejich vedení a aktualizaci je stanoven ve vyhlášce č. 327/1998 Sb., Zároveň svěruje vedení a aktualizaci BPEJ pozemkovým úřadům, které mají za úkol zjišťovat změny půdních a klimatických podmínek pozemků terénním průzkumem, dále provádí jejich vyhodnocení, na jehož podkladě se ověřují, upřesňují či nově vymezují nové hranice rozdílných BPEJ na mapách, případně se mění číselný kód BPEJ. Správcem systému BPEJ je Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy Praha – Zbraslav. Tento ústav poskytuje souhrnné údaje o BPEJ a o jejich účelových seskupeních pro řadu činností, spojených např. s ochranou přírody, využíváním půdního fondu, s územním plánováním atd. Současně je i subjektem, který odborně posuzuje např. všechna odvolání proti zařazení konkrétního pozemku do jedné z bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Při stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího VBř je třeba vycházet z toho účelu, kterému má VBř sloužit (zohlednit profit osoby oprávněné) – v návaznosti na ten fakt, že např. přeložka trasy technické infrastruktury je součástí Stavby pozemní komunikace, stát financuje vyvolané investice a pak je bezúplatně předává nadnárodním společností.

Stavby technické infrastruktury jsou obecně považovány v souladu s Klasifikací stavebních děl CC-CZ za stavby (stavební díla) – viz např. 221112 Plynovody, SKP 46.21.31.2, 221211

Řady vodovodní přívodní a zásobovací, SKP 46.21.32.1 nebo 221411 Vedení dálková VN venkovní nadzemní, SKP 46.21.34.2 apod. (současná definice stavby §2 odst.3 zák.č. 183/2006 Sb.: *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.....*). Tyto stavby však nejsou předmětem evidence v katastrálním operátu dle zák.č. 344/1991 Sb., zák.č. 265/1991 Sb. a vyhl.č. 26/2007 Sb.

## **2.2 Způsoby ocenění principiálně**

### **2.2.1 Umístění trasy technické infrastruktury v pozemku (samostatně, obecný případ)**

- lesní pozemek
- zemědělský pozemek
- jiný pozemek

Výpočet se provede z obvyklých cen nájmu pro daný účel, který vede ke zřízení VBř nebo ze Simulace :

- obvyklá cena lesního nebo zemědělského pozemku (je třeba rozlišit i vliv nezastavěného a nezastavitelného území, zastavěného území a zastavitelných ploch....)
- vyhlášková cena stavebního pozemku pro inženýrskou stavbu (ki, kp této stavby, podle počtu obyvatel obce, bez přírážek a srážek)
- obvyklá cena jiného pozemku (ostatní plocha, vodní plocha....)

### **2.2.2 Umístění trasy technické infrastruktury v pozemku (v souvislosti se stavbou pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty)**

- lesní pozemek
- zemědělský pozemek
- jiný pozemek

Výpočet se provede z obvyklých cen nájmu pro daný účel, který vede ke zřízení VBř nebo ze Simulace :

- obvyklá cena výkupů pozemků pro pozemní komunikaci (úsek bez ohledu na katastrální území – ocenění nesmí být skokové, ale s ohledem na důležitost a význam stavby a její technické parametry, třeba 10km úsek, prosazujeme vytvoření tzv. Liniové cenové mapy stavby, která by platila neměně po celou dobu majetkoprávní přípravy, realizace a majetkoprávního vypořádání stavby), je třeba rozlišit i vliv nezastavěného a nezastavitelného území, zastavěného území a zastavitelných ploch.... vycházet z trvalých záborů
- obvyklá cena nájmu dočasných záborů nastavuje tržiště nájmu pro výpočet ocenění VBř (dle aktuálního Výměru MF ČR)
- vyhlášková cena stavebního pozemku pro inženýrskou stavbu (ki, kp této stavby, podle počtu obyvatel obce)
- obvyklá cena lesního nebo zemědělského pozemku
- obvyklá cena jiného pozemku (ostatní plocha, vodní plocha....)

### **2.2.3 Umístění trasy technické infrastruktury v pozemku (obecně, zastavěná plocha a nádvoří)**

- zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet z obvyklých cen nájmu pro daný účel, který vede ke zřízení VBř nebo ze Simulace :

- obvyklé ceny pozemků pro stavbu daného charakteru, účelu, funkce – nutno zohlednit vliv územního plánu (komerce, bydlení, komunikace, park..., navrhujeme rozmezí 60-100% ceny)

### **2.3 Ocenění**

K ocenění věcných břemen lze přistoupit dvěma způsoby – vyžaduje objednatel nebo podmínky zák.č.416/2009 Sb.:

- pro účely smluvní (dle §2 zák.č.151/1997 Sb.)
- pro účely daňové nebo obdobné (dle §18 zák.č.151/1997 Sb.), a to s využitím předchozích tezí.

#### **2.3.1 Účely smluvní**

Pro účely smluvní text §2 a §18 zákona uvádí :

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování..... Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu ve výši obvyklé ceny..... Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je mj. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)..... ve výpočtu dle vzorce tzv. „věčné renty“ se uvažuje s dále stanovenou úrokovou mírou.*

Obecně se výpočet provádí podle vztahů :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100 \% \quad \text{..... pro dobu „navždy“}$$

$$C_v = z \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) \quad \text{..... pro dobu „na určitý počet let“}$$

přičemž "C<sub>v</sub>" je cena práva odpovídajícího věcnému břemenu, "z" je roční užitek, "u" je úroková míra, „q“ je úročitel, „n“ je počet let, po něž je právo vykonáváno, „i“ je úroková míra setinná.

#### **Několik poznámek ke stanovení diskontní míry**

Diskontní úroková míra (pozn.:pojmy bývají zaměňovány, diskontní míra je ve skutečnosti kapitalizační míra snižená o tempo růstu). Jde o vyjádření nákladů nejlepší alternativy, nákladů, se kterými naší alternativu srovnáváme, tj. náklady obětované příležitosti, jejichž výše je dána alternativním očekávaným výnosem.

*Kapitalizační míra jako kalkulovaná úroková míra - stavebnicová metoda. Kapitalizační míru lze při této metodě stanovit jako součet čtyř základních složek :*

bezriziková složka

skutečná míra výnosnosti (r<sub>1</sub>)

**ExFoS - Expert Forensic Science**  
**XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství**  
**20. - 21. 1. 2012 v Brně**

rizikové složky	inflační míra ( $r_2$ )	
	riziková míra ( $r_3$ )	
	míra ekonom.životnosti ( $r_4$ )	u věcných břemen ve vztahu k pozemkům neužijeme

Potom platí:

kde

$r_1$	skutečná míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy (bezrizikový reálný výnos). V současné době je doporučována dle výnosu státních dluhopisů ve výši 4 - 5%.
$r_2$	míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období (poměrný pokles nebo růst) - odhad lze získat na základech národohospodářských prognóz (rok 2011 : $\pm 2\%$ )
$r_3$	riziková míra - nutno posoudit např. podle podmínek v dané lokalitě (obvykle 2 - 5%)
$r_4$	míra ekonomické Životnosti - předpokládaná doba trvání (1 / zbývajících životnost v letech) - 100

Celkovou kapitalizační míru  $r$  stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých složek. Pokud některá složka není použita, uvede se zdůvodnění.

Stanovení kapitalizační míry je nutno ponechat na erudici odhadce podle konkrétního případu, avšak vždy s ohledem na aktuální vývoj ekonomiky a místní podmínky.

V praxi zemí stabilní ekonomiky se často využívá v jiných výpočtech hodnota úrokové míry z dlouhodobých úvěrů - jedná-li se potom v našem případě o zřízení věcného břemena s dobou trvání navždy, tj. nekonečná doba trvání výnosu (renty), je možné dle odborníků hovořit o bezrizikovém výnosu. Kapitalizační míra  $r$  by se potom rovnala složce  $r_1$ . Toto je ale popis ideálního stavu, který ve skutečnosti pravděpodobně nenastane, v praxi se pak jedná o součet složek  $r_1 + r_2 + r_3$ .

**Diskontování** tedy chápeme jako proces přepočtu budoucích hodnot peněz v jejich nominálních hodnotách na dnešní, nižší, hodnotu. Jde vlastně o očištění budoucích nominálních částek o výnos, který v sobě mají implicitně zahrnutý vzhledem k dnešnímu dni, ke kterému je vztahujeme.

### 2.3.2 Účely daňové

Pro účely daňové nebo pro účely, kdy jsou investovány finanční prostředky státu nebo evropských fondů se pak vychází z §18, který ve svém textu výše uvedený princip poněkud modifikuje a zjednodušuje pro širší užití a pochopení a vychází v podstatě ze "stavu navždy" opět z tzv."věčné renty", avšak při použití úrokové míry 20% , resp. 10% :

V § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definováno oceňování práv odpovídajících věcným břemenům takto :

(1) *Právo odpovídající věcnému břemenu<sup>18)</sup> se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.*

(2) *Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného*

břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

(6) Právo, zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 5.

Potom platí :

$$C_v = \frac{z * 100\%}{10\%} = z * 10 \quad \dots\dots \text{pro věcné břemeno dožití určité osoby anebo}$$

$$C_v = \quad \quad \quad z * t \quad \dots\dots \text{pro věcné břemeno na dobu určitou, pro } 0 < t < 5 \text{ let}$$

$$C_v = \frac{z * 100\%}{20\%} = z * 5 \quad \dots\dots \text{pro věcné břemeno navždy, pro } t \geq 5 \text{ let.}$$

přičemž "C<sub>v</sub>" je cena práva odpovídajícího věcnému břemenu, "z" je roční užitek, "t" je doba, po kterou věcné břemeno na nemovitosti vázne.

### **2.3.3 Využití fixní sazby k ocenění VBř („C<sub>v, fix</sub>“)**

Na omezení vlastnického práva v souvislosti s přeložkami inženýrských sítí je pohlíženo jako na soubor věcných břemen, která při takové stavbě vznikají.

V souladu se zák. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a jeho prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb. a Návodu na vedení Katastru nemovitostí se jedná o věcná břemena:

s povinnostmi strpět :

- věcné břemeno vedení (rozumí se zřízení a umístění, provozování, změna a údržba stavby, příp. její odstranění), vč. součástí a příslušenství a ochranného pásma
- právo obdobné věcnému břemenu volné chůze, průchodu a průjezdu (chůze a jízdy)
- právo obdobné věcnému břemenu údržby a oprav
- právo odstraňování porostů a dřevin ohrožujících bezpečný a spolehlivý provoz zařízení a přístup k němu
- s povinností zdržet se:
- zřizování staveb, objektů a zařízení v rozsahu podle přiloženého geometrického plánu,
- všech činností, jež by mohly vést k poškození technické infrastruktury, jejích součástí a příslušenství

Z uváděných druhů věcných břemen, která zatěžují jednotlivé pozemky je výše uvedeným způsobem oceněno „věcné břemeno vedení“. Další věcná břemena, která pozemek současně zatěžují, je možno sloučit pro účely ocenění do „práva obdobného věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem údržby a oprav a dalších práv a povinností vyplývajících z příslušného zákona“, neboť oprávněný nemá žádný další důvod, aby na pozemky vstupoval nebo vjížděl technikou v jiném důvodu než k opravám a údržbě svého zařízení omezujícího vlastníka



nemovitosti nebo klestil porosty. U těchto práv není možno jednoznačně určit četnost vstupů či vjezdů na pozemek, není možno specifikovat osoby, které budou vstupovat či není možno specifikovat či kvantifikovat techniku, která bude vjíždět, rovněž nelze specifikovat druh a charakter oprav a údržby, pak se jedná o věcné břemeno jehož rozsah a obsah nelze určit a tato omezení vlastnického práva oceňujeme jednotně fixní částkou ve výši 10.000.-Kč (tento postup je také uveden viz - Cenový věstník MF ČR, částka 6, Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., čl.4 Právo věcného břemene pro energetiku – energetické stavby, který nebyl doposud novelizován ... *Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí.*

*Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí (pozn.autora: s tímto názorem je nutno polemizovat a nesouhlasit). Zjištění ročního užítu se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě případně přímo v příslušném zákoně.*

*Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.*

*Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.*

*Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku*

*a) v úrovni obvyklé ceny*

*b) uvedené v cenové mapě obce*

*c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151 /1997 Sb. a vyhláška č. 279/1997 Sb.).*

*Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %.*

*Jde-li o zemědělskou půdu, stanoví se roční užitek ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, to je ve výši 1% z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb.*

*Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně ve výši 1 % z ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška).*

*V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může jít o povinnost umožnit přístup přes přiléhající pozemek za účelem oprav energetických vedení, při haváriích atd. Nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku a doporučuje se proto využít ustanovení § 18 odst. 5 a ocenit věcné břemeno částkou 10 tis. Kč.*

V posudcích, které jsou zpracovávány pro ŘSD ČR je použita Směrnice GŘ ČR č. 46/2003 Sb., která se týká především oceňování věcných břemen na zemědělských pozemcích – pokud je cena věcného břemena nižší než 1.000.-Kč, pak se použije 1.000.-Kč (§3, odst.1-4), pro nezemědělské pozemky je postupováno podle posudku znalce, viz §3 odst. 5 (...**Náhrady za věcná břemena zřizovaná na stavebních pozemcích, lesních pozemcích a ostatních pozemcích se stanoví prostřednictvím příslušných znaleckých posudků** ...).

#### **Dílčí závěr k použití fixní sazby („C<sub>v, fix</sub>“)**

- - právo vedení je považováno za věcné břemeno (§25 odst. 3, písm. e) a § 59 odst. 1. písm. e) zák. 458/2000 Sb. v platném znění), a právo související se vstupováním na

pozemky je považováno za právo, zřízené jinak než věcným břemenem, za obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu, dle § 18 odst.6 se toto právo oceňuje podle §18 odstavců 1 až 5 zák.č.151/1997 Sb. (*Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč*).

Ocenění práva v souvislosti se stavbou elektrického zařízení ad §25 odst. 3, písm. f, g, h) a § 59 odst. 1. písm. f, g, h) zák. 458/2000 Sb. v platném znění, odpovídá ocenění ve výši 10.000.-Kč, neboť se jedná o takové právo, které oprávněnému umožňuje výkon činností, při kterých není možno jednoznačně určit četnost vstupů či vjezdů na pozemek, není možno specifikovat osoby, které budou vstupovat či není možno specifikovat či kvantifikovat techniku, která bude vjíždět, rovněž nelze specifikovat druh a charakter oprav a údržby, pak se jedná o právo, jehož rozsah a obsah nelze určit.

### **2.3.4 Výsledná cena věcného břemene**

$$C_v = C_v (\S 2 \text{ nebo } \S 18) + C_{v, \text{fix}}$$

### **2.3.5 Ocenění VBř staveb technické infrastruktury pro účely dle zák.č.416/2009 Sb.**

V souvislosti s §3 odst.5 zák.č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury v platném znění ocenění přiměřené náhrady za zřízení práva obdobného věcnému břemenu spočívá v porovnání postupu ocenění :

- dle § 2 zák.č.151/1997 Sb., tedy reálným diskontováním, které odráží věrněji stav realitního trhu a ocenění věcného břemene se potom odvíjí pomocí vzorce tzv.pro věčnou rentu (při délce trvání VBř „navždy“) nebo vzorcem tzv. součtu diskontovaných příjmů (při délce trvání VBř na dobu kratší než „navždy)
- dle §18 zák.č.151/1997 Sb.,

přičemž jednorázovou náhradou je vyšší z obou zajištěných částek.

Textace §3 (5) :*Při uzavírání smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě se kupní cena pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, a cena práva odpovídající věcnému břemeni sjednává ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Pokud je cena pozemku, stavby nebo věcného břemene zjištěna jiným způsobem ocenění podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup> (pozn.aut.: <sup>4)</sup> [§2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.](#)) vyšší než cena tržní, použije se takto zjištěná cena. Nezbytnou součástí smlouvy je ustanovení o způsobu a lhůtě vyplacení kupní ceny nebo ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni.*

## **3 závěr**

Problematika oceňování práv odpovídajících věcným břemenům i přes zdánlivou jednoduchost je velmi složitou entitou znaleckého a odhadcovského posuzování. Oceňováním věcných břemen by se měla zabývat specializovaná pracoviště s právníckým, stavebním a ekonomickým potenciálem. Subjekt, který se touto problematikou častěji nezabývá, pak může zcela nevědomky předkládat své výstupy ve velmi povrchní kvalitě, které jsou postiženy neodborností a laickým pohledem a následně jsou zavádějící jak pro vlastníky nemovitostí, zadavatele, tak i pro ty, kteří s takovými posudky pracují. Problematické jsou rovněž i tzv. posudky na objednávku. Rovněž tak by oceňovatel neměl být ovlivňován různými

metodikami, které mohou být v rozporu s legislativou. Problematika věcných břemen a jejich oceňování je velmi složitou matičí s velkým počtem vstupů, jejíž vyřešení je citlivým problémem, neboť se dotýká omezení vlastnických práv, povětšinou občanů k jejich nemovitostem, zejména pozemkům a právě to vyžaduje velmi pečlivý přístup ze strany oceňovatele ke každému případu zvlášť. Každý případ věcného břemena je totiž unikátem, i když může být unikátem zdánlivě podobným s tím předchozím.

Zde uvedené principy a metodické přístupy byly naposledy projednány na GŘ ŘSD ČR a MF ČR (odd.263 – Oceňování majetku, odd.622 – Schvalování dispozic s majetkem státu) v údobí 12/2010 - 04/2011.

#### **4 Literatura**

- [12] BRADÁČ, Albert a kolektiv: *VĚCNÁ BŘEMENA OD A DO Z*, 4.vydání, LINDE PRAHA, 2009, Praha, 364 stran. ISBN (ISSN) 978-80-7201-761-4
- [13] BRADÁČ, Albert a kolektiv: *Soudní inženýrství*, CERM, akademické nakladatelství, 2007, Brno, 728 stran, ISBN: 80-7204-133-9
- [14] Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov: *Mezinárodné ohodnocovacie štandardy*, Bratislava, 2005, ISBN 80-969-248-5-0
- [15] TRUNEČEK, Jaroslav: *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*, 1. vydání, Nakladatelství Leges, 2010, Praha, 135 stran, ISBN: 978-80-87212-37-0
- [16] KOČÍ, Roman: *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem...*, 3.aktualizované a doplněné vydání, Nakladatelství Leges, 2010, Praha, 416 stran, ISBN: 978-80-87212-36-3
- [17] JANDERKA, Karel: *Zákon o vyvlastnění*, 2.vydání, LINDE PRAHA, 2010, Praha, 171 stran, ISBN: 978-80-7201-793-5
- [18] AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva: *Vyvlastňovací řízení od A do Z*, 1.vydání, Nakladatelství ANAG, 2009, Praha, 231 stran, ISBN: 978-80-7263-554-2
- [19] HÁBA, Jaroslav, JANAS, Tomáš, ŠVANCAROVÁ, Šárka: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva*, 1.vydání, ABF, Nakladatelství ARCH, 2003, Praha, 184 a 176 stran, ISBN: 80-86165-79-5
- [20] ZAZVONIL, Zbyněk: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: CEDUK, 1996, ISBN 80-902109-0-2
- [21] ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*, Praha: CEDUK, 2004, ISBN 80-902109-3-7
- [22] KLIMEŠ, Vladimír: *Metodika stanovení výše nájmů za využívání pozemků ve vlastnictví státu a obcí*, 03/2000
- [23] MELEN, Wenzel : *Výpočet a odhad míry kapitalizace při výnosovém oceňování nemovitostí*.Brno: SEKON, 2001
- [24] MAŘÍK, Miloš, MAŘÍKOVÁ, Pavla: *Diskontní míra v oceňování*, Praha, VŠE, 2001, 101 stran, ISBN 80-245-0228-3
- [25] KOSINKA, Josef: *Věcné břemeno stavby na pozemku jiného vlastníka*, Odhadce, ČKOM X/1, 2004
- [26] HÁBA, Jaroslav, ŠVANCAROVÁ, Šárka : *Některé aspekty vztahu mezi zák. č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a zák. č. 50/1976 Sb., stavební zákon, s ohledem na institut věcných břemen*, Soudní inženýrství 13/2002, Stavební právo 1/2002

- [27] ŠVANCAROVÁ, Šárka, HÁBA, Jaroslav: Vliv závad váznoucích na majetku na stanovení jeho obvyklé hodnoty pro účely bankovních zástav, Odhadce, ČKOM VIII/3, 2002
- [28] THE APPRAISAL GUIDE, U.S.DEPARTMENT OF TRANSPORTATION, FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION, (Guidance on appraising real estate for acquisition under the Uniform Act and 49 CFR, Part 24B; Federal Register: December 17, 2003 (Volume 68, Number 242)
- [29] UNIFORM APPRAISAL STANDARDS FOR FEDERAL LAND ACQUISITIONS, Interagency Land Acquisition Conference, Washington, D.C., 2000, published by the Appraisal Institute, Chicago in cooperation with the US Department of Justice, ISBN: 0-922154-66-X
- [30] KRÖLL, Ralf, HAUSMANN, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 2003
- [31] KLEIBER-SIMON-WEYVERS: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 2003, Köln, ISBN 3-89817-112-4
- [32] METZGER, Bernhard : *Wertmittlung von Immobilien und Grundstücken*. Rudolf Haufe Verlag, München, ISBN 3-448-06004-6
- [33] MOELLER, Richard , PESTINGER, Joachim aj.: *Right-of-Way and Utilities Best Practices: Prepared by the International Scanning Study Team*. Washington: FHWA-HPIP, 2002.
- [34] Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 1999
- [35] *Bürgerliches Gesetzbuch* : 57. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, 2006, ISBN 3-423-05001